

ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 103/2019

**Cu privire la aprobarea temei de proiectare privind întocmirea studiului
de fezabilitate pentru investiția
„Centru Balneoclimateric Multifuncțional Covasna”**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data **15 IULIE 2019**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (13).

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii publice și comerț, al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură precum și avizul de legalitate dat de secretarul orașului,

În conformitate cu prevederile:

- **HCL nr. 4/2016** cu privire la aprobarea Strategiei de Dezvoltare a orașului Covasna pentru perioada 2016-2020, cu modificările și completările ulterioare.

- **HCL nr. 33 din 11.04.2016** privind aprobarea comandării documentațiilor de urbanism, a celor tehnico – economice și proiectelor necesare accesării fondurilor europene pe POR 2014 – 2020, conform Strategiei de dezvoltare a orașului

- **HCL nr. 165/2018** privind aprobarea prelungirii valabilității Planului Urbanistic General și a Regulamentului local de urbanism

- **HCL nr. 26/2019** privind aprobare PUZ Centru Balneoclimateric Covasna

- art. V alin. (3) și (4) din **O.G. 26/2012** privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative

- **HCL nr. 27/2019** privind completarea anexei 2 la HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat

- art. 45 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale

- HG nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice

- HG nr. 1016/2011 privind acordarea statutului de stațiune balneară și balneoclimatică pentru unele localități și areale care dispun de factori naturali de cură

- HG nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

- art. 2 lit. „c”, art. 5, art. 11 și anexa 1 „Lista cuprinzând investițiile în turism”, lit. B, II, pct. 13 din HG nr. 558/2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. b) și d), alin. (4) lit. „d”, alin. (7) lit. „c”, „e”, „f” și „r”, art. 139 alin. (3) lit. „e”, art. 196 lit.”a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din – ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cu votul “pentru” a 13 consilieri, “împotriva” a - consilieri și “abțineri” a - consilieri,

HOTĂRÂSTE:

Art. 1 – Se aprobă tema de proiectare privind întocmirea **Studiului de fezabilitate (SF)** pentru proiectul „Centru balneoclimatic multifuncțional Covasna”, conform **anexei 1** la prezenta.

Art. 2 – Se aprobă alocarea în bugetul local a sumei de **350.000** lei pentru comandarea Studiului de fezabilitate pentru investiția „Centru balneoclimatic multifuncțional Covasna” și pentru actualizarea și completarea studiilor topografice și geotehnice, dacă acestea se impun.

Art. 3 – Obiectivul de investiție „Centru Balneoclimatic Multifuncțional Covasna” va fi finanțat din bugetul de stat, în baza prevederilor Masterplanului investițiilor în turism, aprobat cu H.G. 558/2017, sau din fonduri externe nerambursabile cu asigurarea cofinanțării din bugetul local sau din bugetul local și cel județean sau parteneriat public – privat.

Art. 4 – Se mandatează Primarul orașului, dl Gyerő József să încheie contractul pentru proiectare, faza Studiu de fezabilitate, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
KÁDÁR GYULA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VASILICA ENEA

TEMĂ DE PROIECTARE
PRIVIND
INTOCMIRE STUDIU DE FEZABILITATE
PENTRU PROIECTUL

“CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCȚIONAL COVASNA”,
Str. Brazilor, nr.98, Orașul Covasna, jud. Covasna

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CENTRU BALNEOCLIMATERIC COVASNA

1.2. Ordonator principal de credite / Investitor

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL COVASNA

Str. Piliske, nr. 1, cod postal: 525200

CUI: 4404613, Tel: +40267340001, Fax: +40267342679

Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu e cazul

Titularul investiției

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL COVASNA

Str. Piliske, nr. 1, cod postal: 525200

CUI: 4404613, Tel: +40267340001, Fax: +40267342679

Obiectul temei de proiectare îl constituie întocmirea:

- studiu de fezabilitate (inclusiv documentație pentru certificat de urbanism, studii de teren pentru fiecare amplasament corelate cu specificul fiecărui obiectiv de investiție ce va fi realizat pe respectiva locație, documentații pentru obținerea avizelor), conform cu prevederile HG 907 /2016 cu modificările și completările ulterioare;
- analiză cost-beneficiu
- plan de afaceri pentru justificarea investiției, inclusiv strategia de marketing.

Studiul de fezabilitate va conține o analiză a indicatorilor de rentabilitate a investiției, sens în care

- va identifica pragul de rentabilitate a investiției,
- va formula propunerii cu privire la capacitatea maximă optimă (nr. de persoane) a complexului, luând în calcul:

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- dimensiunile locației și proporția suprafețelor interioare și exterioare propuse,
- numărul potențial de vizitatori,
- un program de funcționare de 12 h/zi, 6 zile/săptămână, și o durată minimă de vizitare de 3 ore/vizitator,
- costurile de amortizare și de exploatare a obiectivului
- veniturile preconizate a fi realizate.

De asemenea, studiul de fezabilitate va face o analiză asupra consumului energetic estimat al investiției, va identifica, va fundamenta și va propune adoptarea soluției tehnice optime, din punctul de vedere al eficienței energetice, cu privire la asigurarea energiei termice necesară funcționării obiectivului (electrică, gaz metan, pompă de căldură, combustibil solid, panouri fotovoltaice, alte tipuri de energie regenerabilă/alternativă, etc), lund în calcul costurile de achiziționare și punere în funcțiune a echipamentelor, costurile de exploatare, perioada de recuperare a investiției și economiile previzionate în exploatare.

Oportunitatea obiectivului de investiții:

Orașul Covasna este atestat ca stațiune turistică balneoclimatică de interes național prin HG nr 1016/2011 și HG 852/2008.

Prin HCL nr. 4/2016 Consiliul Local a aprobat Strategia de dezvoltare a orașului.

Conceptia strategiei de dezvoltare elaborată pentru perioada 2016-2020, se bazează pe turismul dinamic bazat pe managementul oferirii de experiențe, și pune accent pe întreaga localitate, pe asumarea de rol a comunității locale.

„În turism ne aflăm în fața unei situații noi. Această schimbare își face simțită prezența treptat și în regiunea noastră, iar în perioada următoare acest trend se va accentua. Esența schimbării: turiștii nu caută doar cazare, relaxare, ci doresc mai mult, locuri interesante, atractive, oferăde noi experiențe, aventură, caută locuri atractive, unde se pot reîntoarce. Atractivitatea de bază înseamnă magia întregului loc Schimbarea trendului turistic nu este doar oportunitate ci și o provocare.

Acestor provocări trebuie răspuns cu programe și planuri strategia fundamentate....Atractivitate provine din „magia locului”, căruia îi trebuie atașate servicii de calitate, dar fără această „magie a locului” serviciul în sine nu mai este atractiv. Orașul și împrejurimea acestuia are toate condițiile de a avea „magia” mai sus amintită, de a deveni destinație turistică atractivă. Însă pentru realizarea acestui scop, dezvoltarea nu se poate limita la turismul local în sensul cel mai restrâns al acestuia, ci trebuie dezvoltat „locul”(orașul și împrejurimea) în întregime, și în cadrul acestuia turismul, ca cel mai important sector. Desigur turismul este cel mai important sector economic local. ”. (strategie)

Strategia de dezvoltare a orașului pune un mare accent pe valorificarea resurselor naturale, utilizate ca factori terapeutici și de agrement, a mediului natural bogat și valoros, pe valorificarea capitalului de experiență și pregătire profesională a personalului medical care își desfășoară activitatea în bazele de tratament din oraș.

Turismul medical trebuie să joace și în continuare un rol deosebit de important în viața economică a localității, dar marea provocare a perioadei următoare o reprezintă lărgirea și diversificarea grupului țintă al turiștilor care vizitează stațiunea.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

„În mediu urban, anual, devin tot mai accentuate cererile legate de posibilitățile de recreere. Acesta este un trend global, care, se desfășoară, și în regiunea noastră, și se poate aștepta accentuarea acestui trend. În așezările urbane, după reabilitarea infrastructurii de bază, se accentuează nevoile de recreere, aici se concentrează toate acele așteptări ale localnicilor, care încântă se concentrau asupra dezvoltării infrastructurii. Asigurarea posibilităților, este parte componentă, a calității vieții locale. Principalele domenii ale acestuia sunt: programe publice de recreere, activități de sport individuale sau în grup, care se desfășoară în spațiu deschis sau închis, posibilități de recreere-distracție și segmentul ospitalier, cluburi și alte activități îngrupuri mici cu teme variate, strand și wellnes, diferitele forme ale culturii muzicale. O schimbare importantă ar fi, că și nevoile de recreere ale locuitorilor din regiunile rurale, cresc treptat. Iar prin îmbunătățirea posibilităților de transport și al posibilităților de comunicare, și acești locuitori, doresc să-și satisfacă aceste nevoi, apelând la serviciile din orașul cel mai apropiat. Cel mai important grup, cu astfel de pretenții, se formează din rândul tinerilor. Dacă acest grup, nu găsește la locul său de baștină, posibilitățile de recreere, importante pentru el, atunci se îndreaptă spre alte orașe. Ceea ce este și mai important: în lipsa posibilităților de recreere, grupul tinerilor va subestima propriul oraș, se diminuează sentimentul de apartenență la acest, ajunge în prim plan idea mutării în alt oraș. În cazul orașului Covasna, tuturor acestor elemente li se mai adaugă un alt factor important. Încadrul ofertelor turistice, oferirea de diferite programe de recreere este un element de bază. Nu poate fi realizat un turism competitiv, fără lărgirea posibilităților de recreere, respectiv fără înnoirea lor continuă. După cum se poate vedea, în oraș, numărul și felul posibilităților de recreere se lărgesc, dar nu satisfacă încă așteptările localnicilor”..... ” orașul Covasna ar putea deveni o comunitate puternică și dinamică, și totodată o locație turistică cunoscută și recunoscută pe plan intern și internațional. Datorită condițiilor endogene speciale ale orașului Covasna, există toate condițiile ca acest oraș, să devină un oraș modern, să devină un centru de atracție bazat pe managementul oferirii de experiențe. Potențialul terapeutic și posibilitățile de recreere ale orașului sunt excepționale. „(strategie)

În cadrul programelor de dezvoltare propuse prin Strategie, „Cap.8 -

1. INFRASTRUCTURĂ, NIVEL DE TRAI- 1.1. Programe prioritare pentru infrastructură”, la pct1.1.1. se recomanda „Înființarea unui Centru Wellness, unui strand și unui centru de recreere”, deoarece „una dintre cele mai mari așteptări ale localnicilor este, construirea unui strand....”

Având în vedere considerentele de mai sus, investiția propusă dorește să pună în valoare pe de o parte apă minerală, mofeta și aerul ozonificat bogat în ioni negativi, ca factor terapeutic (factori naturali endogeni specifici zonei Covasna), pe de altă parte să asigure posibilități de recreere, de agrement, petrecere a timpului liber turiștilor veniți în stațiune, prin construirea unui CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCȚIONAL (aquapark/wellness/strand), într-o zonă amplasată în apropierea pădurii, a părției de schi existente,

Locația propusă ca amplasament al investiției se află în intravilan.

Astfel cum rezultă și din PUZ al amplasamentului, investiția s-ar compune din infrastructura de aquapark/wellness/strand (facilități exterioare/interioare), zone verzi, alei, parcări, zone de agrement și pentru practicarea diferitelor activități sportive, finanțate și construite de oraș, respectiv o parte de infrastructură de cazare și servicii conexe, aceasta urmând a fi finanțată și executată de un antreprenor privat, care ar obține în prealabil dreptul de utilizare a parcelei de teren în cauză. Cele două facilități ar fi unite printr-o pasarelă acoperită pentru a asigura accesul clienților hotelului către wellness.

Arhitectura construcțiilor și materialele folosite se vor incadra în specificul cultural și peisagistic al zonei.

• DATE DE IDENTIFICARE ALE OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului, documentație cadastrală:

Orașul Covasna este situat la marginea sud-estică a părții inferioare a Carpaților de Curbură, la o altitudine de 580 m, pe DN13E (Feldioara - Vâlcele – Sfântu Gheorghe – Covasna).

Stațiunea Covasna, aflată la poalele vestice ale munților Vrancei, este o stațiune balneoclimaterică permanentă. Datorită condițiilor geologice specifice (zonă cu activitate vulcanică în trecut), există foarte multe izvoare cu apă minerală carbogazoasă, bicarbonată sau conținând diversi compuși ai fierului, iodului, bromului sau clorului, compuși ce sunt recomandați în tratamentul bolilor cardiovasculare, disfuncții hepatobiliare, boli digestive și boli asociate.

Stațiunea Covasna este vizitată de oameni din toate colțurile țării, având peste 10 hoteluri și nenumărate pensiuni, inclusiv un spital cu profil cardiologic cu baze de tratament moderne.

Deși stațiunea beneficiază de o asezare geografică favorabilă, situată la 35 km de municipiul Sfântu Gheorghe, la 60 km de la Brașov, la 250 km de București, mai are multe resurse de exploataț. Locația poate deveni un loc ideal de îmbinare a tratamentelor specifice unei game vaste de afecțiuni cu recreerea, drumeția și turismul.

a. Regimul juridic

Imobilul se află în intravilanul localității și aparține domeniului privat al orașului Covasna – prin act administrativ Ordin nr. 39/25.02.2002, emis de Prefectura Județului Covasna declarat prin H.C.L. 27/2019, înscris în C.F. 27502 cu număr cadastral 27502, al orașului Covasna, nr. Tarla 123 – parcela 867/26.

VIZAT SPRE
NESCHIMBAR

b. *Regimul economic*

Imobilul teren cu destinația de **Zonă de agrement balnear și turistic**, cu suprafață de 31662 mp, situat în intravilanul orașului Covasna, înscris în C.F.



nr. 27502 sub nr. Cad. 27502, este încadrat într-un singur UTR, respectiv ZABT.

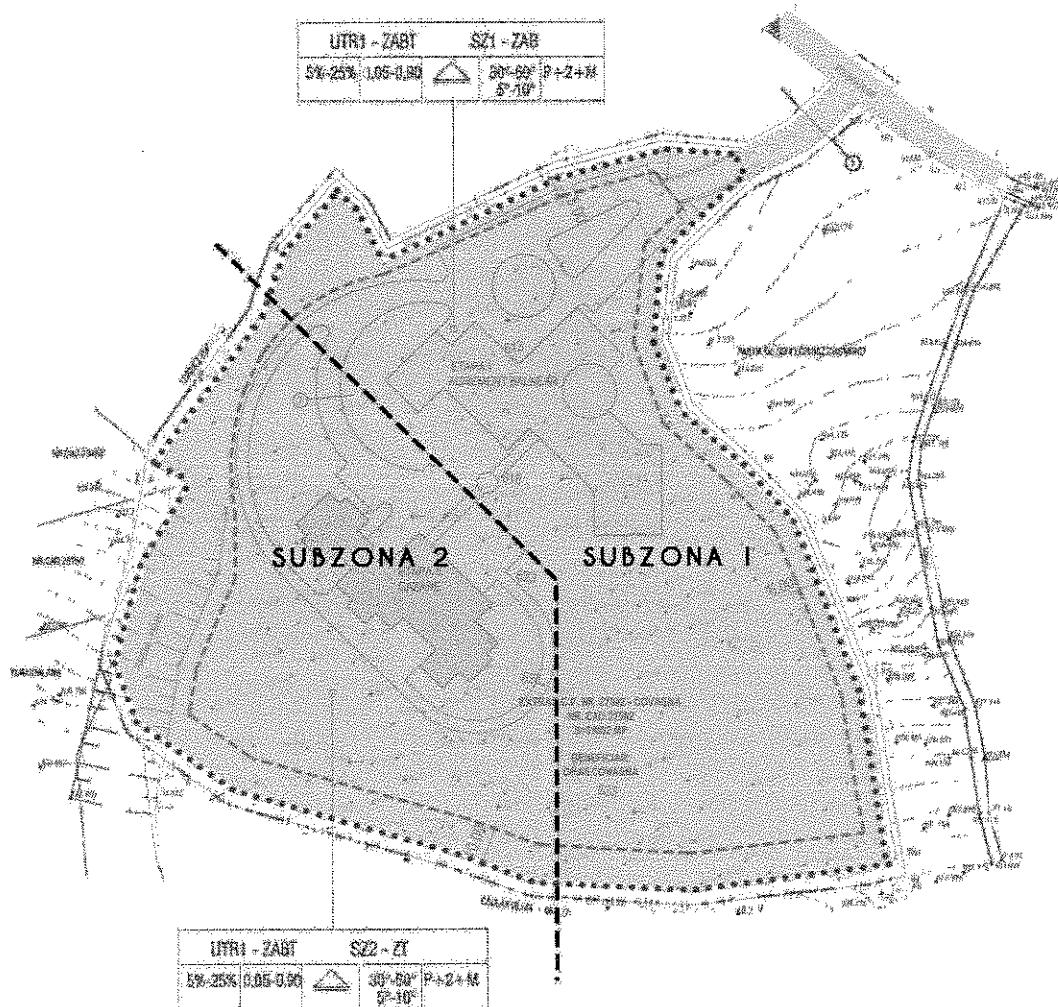
c. *Regimul tehnic*

Conform documentației de urbanism de ansamblu - P.U.Z. - terenul în suprafață de 31662 mp este reglementat în **Zonă de agrement balnear și turistic (ZABT)**, tratat într-un singur UTR, cu 2 subzone funcționale care corespund etapelor de realizare, după cum urmează:

- **Subzona 1 – etapa I:** Construcții și amenajări pentru agrement balnear cu o suprafață de aproximativ 18362 mp, zonă propusă în partea estică a amplasamentului, cu acces direct din strada Brazilor;
 - construcții propuse cu Ac = aprox. 2500 - 3000 mp;
 - spații pentru piscine (închise, deschise și acoperite) ;
 - spații wellness;
 - administrație, alimentație publică tip bufet;
 - spații pentru activități de agrement și sportive

- amenajări propuse: circulații carosabile, parcări, pietonale, platforme, terase, mobilier de grădină, zone verzi amenajate, utilități, platformă gospodărescă, împrejmuire.

- **Subzona 2 – etapa II:** Construcții și amenajări pentru cazare cu o suprafață de aproximativ 13300 mp, zonă propusă în partea sud-vestică a amplasamentului, retrasă de la stradă;
 - construcții propuse cu $A_c =$ aprox. 1800 mp;
 - hotel cu 3 stele cu o capacitate de 120 persoane;
 - restaurant, bar cu o capacitate maximă de 120 persoane;



- amenajări propuse: circulații carosabile, parcări, pietonale, platforme, terase, mobilier de grădină, zone verzi amenajate, utilități, platformă gospodărescă, împrejmuire.

*conform planșei de reglementări urbanistice PUZ

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

Regimul de înălțime al construcțiilor: maxim P+2+M

- se admit demisoluri și subsoluri dacă terenul de fundare permite
- înălțimea maximă la cornișă: 10.00m
- înălțimea maximă a coamei: 16.00m

Reglementări ale zonei: aliniamente, distante

- minimum 10 m de la limita de proprietate din sud
- minimum 5 m de la limita de proprietate din est și vest

Coefficienți de utilizare a terenului

- POT min = 5%; CUT min = 0,05;
- POT max = 25%; CUT max = 0,9

Materiale folosite

materialele de construcții propuse vor fi cele durabile și tradiționale: cărămidă, piatră, lemn, cu acoperiș șarpantă de 30° - 60° ;

- se admite acoperișul terasă de tip circulabil sau verde, adaptat la funcțiunea de agrement; finisajele - ca material și culoare - vor fi naturale, pastelate, încadrate în mediul natural montan: tencuieli, elemente aparente de lemn, piatră, învelitoare din țiglă ceramică, beton;

- arterele de circulație rutieră, parcajele vor avea strat de uzură din pietris, piatră de râu; aleile pietonale, terasele vor fi realizate din placaje de piatră sau dalate – plăci de piatră;
- arterele de circulație, platformele de deservire se vor separa pe cât posibil de circulația publicului;

Parcajele

- se prevăd minimum 1 loc de parcare pentru 10 persoane;

Garaje

- nu se prevăd garaje;

Delimitări incintă – se vor executa cu împrejmuri de protecție încadrate în mediul natural, și anume:

delimitarea dinspre artera de circulație de acces principal va fi de tip „punct de control”: împrejmuire din material natural, transparent – lemn, metal, maxim 2m înălțime;

delimitarea spre vecini va avea rolul protecției contra daunelor (produse mai ales de animale sălbaticice): gard din sârmă dublată, mascată de perdea verde (gard viu), maxim 2m înălțime;

Plantații, zone verzi

plantațiile de tip arbori sau arbuști nu vor crea obturări ale căilor de circulație. Incinta se poate amenaja cu plantații de arbori, arbuști, covoare florale, iarba;

Restrictii

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- nu se admite construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- nu se admit construcții sau amenajări străine programului general al zonei
- nu se admit construcții provizorii
- nu se admite depozitarea reziduurilor și deșeurilor în incintă decât în locuri special amenajate (platforme, containere închise); se vor prevedea coșuri de gunoi în zona publică.

Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții

a. *Descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);*

Terenul de 31662 mp propus pentru realizarea investiției are o formă neregulată este parțial împrejmuit și fără construcții. Terenul imobil se situează la sud-est de centrul orașului Covasna.

b. *Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;*

Terenul imobil analizat este accesibil din strada Brazilor, prelungire a străzii spre pădure.

Circulația în zonă este asigurată de strada Brazilor (care face legătura între centrul orașului și pârtia de schi “Lorincz Zsigmond”) și de drumul de exploatare DE812.

Vecinătăți:

- la nord: strada Brazilor (drum de acces propus spre modernizare) și drum de exploatare DE812
- la est: terenul orașului – pârtia de schi *Lorincz Zsigmond*, drum de exploatare DE812
- la sud: terenuri în intravilan - proprietar oraș Covasna - subzona 2 și teren în intravilan - proprietar Csutak Vilma
- la vest: teren în intravilan - proprietar Lorincz Zsigmond Terenul are o pantă inegală (8-17%) pe direcția sud – nord.

Zonele de locuit se află la aproximativ 650 m de accesul în zona studiată.

c. *Surse de poluare existente în zonă;*

Nu sunt cunoscute surse de poluare în imediata vecinătate a amplasamentului – din acest motiv viziunea de dezvoltare a zonei studiate are ca nucleu conexiunea utilizatorilor cu mediul natural și cu spațiile de recreere propuse, asigurând astfel condiții optime pentru conservarea și valorificarea aspectelor pozitive ale cadrului natural.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

d. Particularități de relief;

Orașul Covasna este situat în curbura Carpaților Orientali la o altitudine de 550-671 m. Orașul aparține localităților din Depresiunea Târgu Secuiesc, peisajul geografic fiind parte din Depresiunea Brașovului. Cursul de apă cel mai important este pârâul Covasna și afluenții săi.

Zona amplasamentului studiat (parte din sudul și sud-estul orașului) este îmbrățișată de pădurile pitorești ale munților „Trei Scaune” de la poalele vestice ale munților Vrancei. Este amplasată parțial la marginea terasei pârâului Karacsony, însă cea mai mare parte se suprapune peste versantul sudic al văii pârâului. Terenul în versant are o înclinație generală de 9-10°, scăzând către baza versantului până la 4°. Zona este împădurită cu brazi, în partea sud-vestică terenul fiind delimitat de o ravenă.

e. Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

În prezent pe terenul studiat nu există rețele edilitare, acesta fiind teren agricol, însă cele mai apropiate surse ar fi:

- Rețea de alimentare cu energie electrică și telefonizare – existentă în strada Brazilor;
- Rețea de alimentare cu apă potabilă – existentă în strada Brazilor;
- Canalizare menajeră și pluvială – existentă în strada Brazilor;

În privința alimentării cu gaze naturale, în zonă nu există o rețea de acest tip.

f. Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/ protejare, în măsura în care pot fi identificate;

Nu există informații.

g. Posibile obligații de servitute;

Nu există informații.

h. Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra căror se vor face lucrări de intervenții, după caz;

Nu este cazul.

i. Existența de monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unei zone protejate sau de protecție;

Terenul imobil studiat, liber de construcții, nu se află în zonă protejată sau de protecție. Nu există situri arheologice declarate pe amplasament sau în zona imediat învecinată. De asemenea, terenul nu se află în sit protejat „Natura 2000”.

Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional.

a. Destinație și funcții

Datorită condițiilor geologice specifice (activitate vulcanică în trecut) zona este caracterizată de prezența a numeroase mofete (emanații gazoase post-vulcanice, predominant dioxid de carbon) și izvoare cu apă minerală carbogazoasă, bicarbonată sau conținând diverși compuși ai fierului, iodului, bromului sau cloruri ce sunt recomandate în tratamentul bolilor cardiovasculare, disfuncții hepatobiliare, boli digestive și asociate.

Așezarea geografică, configurația geologică și altitudinea stațiunii coduc la dezvoltarea unui climat de tip subalpin caracterizat prin calmul atmosferic și prezența aerosolilor cu o concentrație ridicată de ioni negativi. Datorită acestui caracter specific al zonei, investiția își propune să contribuie la afirmarea stațiunii Covasna ca loc ideal de îmbinare a tratamentelor specifice unei game vaste de afecțiuni cu posibilități de recreere și agrement prin dezvoltarea unor construções și amenajări pentru agrement balnear și cazare.

Conform P.U.Z.-ului realizat zona studiată este reglementată printr-un singur UTR, cu 2 subzone funcționale (ce vor putea funcționa atât separat, cât și împreună), după cum urmează:

- Subzona 1 – etapa I: Construcții și amenajări pentru agrement balnear pe o suprafață de aproximativ 18362 mp, zonă propusă în partea estică a amplasamentului, cu acces din strada Brazilor;
- Subzona 2 – etapa II: Construcții și amenajări pentru cazare pe o suprafață de aproximativ 13300 mp, zonă propusă în partea sud-vestică a amplasamentului, retrasă de la stradă.

Prezenta temă de proiectare se adresează **Subzonei 1, respectiv primei etape de realizare a investiției – accea a construcțiilor și amenajărilor pentru agrement balnear.**

Se dorește realizarea unui complex reprezentativ, modern, care să respecte caracterul zonei, să intre în armonie cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare.

Tinând cont și de punctele de vedere funktionale se dorește proiectarea unor ansamble de clădiri tip pavilionar cu acoperis tip sarpanta.

In domeniul materialelor propuse spre utilizare se dorește urmarirea particularitățile și tradiile arhitecturale locale prin utilizarea lemnului, pietrei, tiglei solzi etc.

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

In Zonele cu deschideri mari(zonei de Agrement si Wellness) din punct de vedere a rezistentei se doreste utilizarea de grinzi si stalpi din lemn stratificat aparent.

Centrul balneoclimatic (centru balneo-SPA) propus va adăposti spații închise și deschise pentru piscine de agrement, zone cu tobogane acvatice, spații wellness, spațiu pentru diverse activități sportive, precum și funcțiuni complementare – zone de alimentație publică, administrație, spații tehnice.

Centrul balneoclimatic va fi împărțit în zone funcționale gândite în funcție de specificul activităților desfășurate, atât pentru a separa activitățile zgomotoase de cele de relaxare, cât și pentru a separa fluxurile de utilizatori cu interese diferite, permitând totuși accesul facil între funcțiuni. În compartimentarea obiectivului se va ține cont de tipul de utilizatori, aceștia fiind grupați în funcție de interese astfel:

1. Grupurile principale:

- 1.a. Familii și tineri;
- 1.b. Vizitatori ai zonei de SPA & wellness.

2. Grupurile extinse:

- 2.a. Persoane care se distrează în apă;
- 2.b. Persoane interesate de starea lor de bine și de sănătate;
- 2.c. Persoane sociabile și cărora le plac ieșirile cu prietenii;
- 2.d. Persoane care urmăresc să petreacă timp de calitate și sunt atenți la toate detaliile (siguranță, curățenie, mâncare și băutură etc.).

3. Grupurile hibride:

- 3.a. Mame cu copii mici, dar care vin acompanied și de către grupul de prietene cu care doresc să petreacă timp la SPA;
- 3.b. Cupluri de +50 ani care caută liniste și relaxare, dar care doresc să se poată distra și alături de nepoți;
- 3.c. Tineri care caută acțiune și adrenalină ,dar care sunt puternic interesați de serviciile de wellness.

Centrul va avea la bază următoare schemă funcțională:

Centru Balneo-SPA - Indoor

Propune spații destinate activităților de agrement, relaxare, terapie acvatică și tratament, integrând funcțiuni diverse. Datorită condițiilor climatice specifice zonei, respectiv a unui sezon暖 mai scurt decât în restul țării, este oportun ca investiția să se dezvolte în mai mare măsură la interior pentru a putea funcționa pe toată durata anului. Interiorul va fi compus din următoarele zone funcționale:

- **ZONĂ AGREMENT** – amenajarea unor spații menite să provoace senzații, emoții și experiențe, precum: **Adrenalină** – print-un ansamblu de tobogane cu design tematic, prezentând diverse grade de dificultate, combinații de tub închis-deschis cu efecte cromatice sau de lumină.

Varietatea modurilor de utilizare (individual sau grup) prezintă interes pentru o gamă largă de utilizatori.

Amuzament/ distractie – activități în familie ce integrează atât atracții active, cât și pasive

- bazine pentru copii cu adâncime adaptate în funcție de vârstă
- zone de joacă cu caracter acvatic – circuite de aventură „Spray Action” – țâșnitori, mini cascade, trasee etc.

Recreere – zone cu funcții de relaxare acvatică, vegetație luxuriantă

- bazine polivalente cu zone de „percorso vascolare”, cu adâncime variabilă, special concepute pentru relaxare, înot sau chiar activități sportive – aqua gym, aqua kineto, hydrobalance
 - alveole de relaxare
 - pool bar
 - bazine cu hidromasaj
 - zone amenajate cu șezlonguri
 - bazine cu apă minerală
 - mofeta

- **ZONĂ WELLNESS** – amenajarea unor spații cu destinație specifică având dotări, echipamente, produse și servicii cu efecte curative, profilactice, de recuperare și/ sau creștere a stării de bine fizice și mentale, precum:

- **Biosaună** – formă de tratament terapeutic ce vindecă cu ajutorul energiei termice. Având umiditatea aerului de aproximativ 50% și o temperatură de circa 55°C, este destinată nu doar celor cu sensibilitate la temperaturi ridicate sau cu afecțiuni, ci și celor care doresc un mediu relaxant de petrecere a timpului, eventual prin folosirea unor esențe sau arome;
- **Infrasaună** – datorită efectelor rezelor infraroșii ce pătrund adânc în piele, infrasauna este o soluție perfectă pentru tratarea diferitelor probleme de sănătate sau înfrumusețare;
- **Sauna finlandeză** - caracterizată prin alternarea de aer uscat (temperatura ajunge la circa 60°C) și de abur supraîncălzit, obținut din apă vărsată peste pietre încinse în prealabil într-un cupitor;
- **Hammam** – dezvoltă o temperatură moderată de 45-55 °C, cu un grad ridicat de umiditate de peste 90%; se deosebește de saună prin faptul că aburii sunt aduși dintr-o sursă exterioară incintei;

- **Cascada de gheăță** – este un dispozitiv conceput pentru a produce gheăță sfărâmată care se colectează într-un rezervor; se folosește pentru răcirea intensă a pielii după căldura din sauna sau hammam;
 - **Camere pentru masaj și diverse tratamente sau proceduri** în medii umede sau uscate, fie cu efecte terapeutice, fie de relaxare, precum: termoterapie (nămol sau parafină), băi galvanice, masaje terapeutice și de relaxare, masaje limfatice, cosmetică;
 - **Camere de relaxare tematice** cu muzică ambientală;
 - **Saline** cu muzică ambientală ce integrează și cromoterapie.
- **ZONĂ ALIMENTAȚIE ȘI COMERȚ** – propunerea urmărește atragerea și păstrarea utilizatorilor pe tot parcursul zilei ceea ce necesită amenajarea unei zone de luat masa, respectiv a unui restaurant de tip bufet.
- **SPAȚII DE PRIMIRE ȘI DISTRIBUȚIE** – se vor prevedea funcțiuni complementare destinației clădirii, respectiv o zonă de lobby cu recepție, amenajată tematic și cu rol de primire și distribuire a diverselor tipuri de utilizatori. În cadrul recepției se va prevedea o zonă de comerț pentru achiziționarea de articole specifice agrementului acvatic, dar și o zonă de panouri informative (inclusiv în sistem „Braille”) în ceea ce privește diversitatea de servicii și atracții disponibile în Centrul Balneo-SPA. Un spațiu important din punct de vedere al controlului de fluxuri în clădire este cel al vestiarelor - ce cuprinde zone de depozitare și cabine de schimb pentru aproximativ 300 - 400 de persoane, incluzând vestiare pentru familii sau pentru persoane cu dificultăți motorii. Spațiul va fi integral accesibilizat pentru persoanele cu dizabilități prin rampe, lifturi, diferențe de textură a finisajelor, dar și indicatori tactili și semnalistică audio – video. Accesul în Centrul Balneo-SPA se va face doar prin trecerea prin zona de filtru a vestiarelor, prevazută cu dușuri/ pediluviu.
- **SPAȚII AUXILIARE** – asigură buna funcționare a întregului ansamblu de servicii prin:
 - **Bucătărie** dotată și echipată corespunzător, dimensionată astfel încât să servească unui numar mare de utilizatori;
 - **Vestiare și spații pentru personal**, dotate cu grupuri sanitare și dușuri;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- **Spații administrative**
- **Spații tehnice**

Capacitatea fiecărei zone este corelată cu raportul intereselor vizitatorilor preconizați, dar și cu timpul petrecut de fiecare categorie de vârstă, alocându-se zone distincte pentru distracție, relaxare, wellness, fiecare dintre acestea având prevăzute o mare varietate de activități pentru a asigura posibilități diverse de petrecere a timpului, pe toată durata de vizitare.

Centru Balneoclimatic multifuncțional (Centru Balneo- SPA)- Outdoor

Zona exterioară a Centrului Balneoclimatic va concentra multiple atracții ce încurajează interacțiunea și socializarea. Se vor asigura bazine de agrement pentru adulți și copii, bazine cu hidromasaj și cascade cervicale, zone de pool bar, zone de joacă cu caracter acvatic pentru copii, un teren de sport multifuncțional (cca. 20X40 m), precum și zone verzi amenajate cu spații de relaxare (hamace, sezlonguri, leagăne).

Investiția exterioară propusă nu va fi concepută pentru utilizare exclusivă în sezonul estival, ci va avea în vedere amenajarea unei zone de SPA în aer liber, prevăzută cu bazine încălzite, jacuzzi și saune exterioare menite să asigure o experiență inedită, mai ales în contrast cu temperaturile și zăpada din timpul sezonului rece.

Toate intervențiile propuse – atât interioare cât și exterioare urmăresc facilitarea accesării și a utilizării spațiilor și pentru persoanele cu dizabilități (atât motorii, auditive, cât și vizuale sau lingvistice) prin:

- asigurarea de puncte de acces în incintă special create pentru persoanele cu dizabilități;
- asigurarea unui vestiar dotat special pentru persoanele cu dizabilități motorii (banca de schimbă impermeabilă cu ajustare pe înălțime, duș și macara pentru mutarea în scaunul cu rotile acvatic) care să fie poziționat astfel încât accesul către și de la acesta să fie lipsit de obstacole;
- asigurarea de scaune cu rotile acvatice gratuite;
- la cerere, asigurarea personalului instruit pentru asistarea persoanelor cu dizabilități sau persoanelor cu autism;
- facilități accesibile persoanelor în scaune cu rotile (piscine, tobogane sau toalete);
- marcaje și indicatoare pentru persoanele cu dificultăți de vedere – atât la interior cât și la exterior;
- posibilitatea de a oferi cazare pentru animele persoanelor cu dificultăți de vedere asistate de câini;
- subtitrări și avertizări cu marcaje luminoase pentru persoanele cu dificultăți de auz atât la interior cât și la exterior;

Parcarea autovehiculelor se va face pe suprafața spațiilor special amenajate, în interiorul limitei de proprietate. În vederea asigurării unor condiții de

uncționare adecvate, numărul locurilor de parcare se va calcula în funcție de capacitatea finală a investiției propuse.

Circulațiile (atât auto cât și pietonale) vor fi alcătuite din aggregate compactate mărginite de borduri iar locurile de parcare vor fi din dale înierbate. Se vor asigura circulații pietonale pentru public separate de circulațiile auto, asigurându-se accesul pentru intervenții în caz de urgență, dimensionate conform normativelor în vigoare.

Amenajarea terenului

Amenajarea terenului se constituie dintr-o serie de suprafețe cu rol decorativ, cu alternări de texturi, prin suprafețele vegetale, minerale, luciu de apă, creată cu scopul de a accentua aspectele compozitionale ale obiectelor arhitecturale. Funcțiunile întregului ansamblu Balneo-SPA vor fi conectate prin intermediul aleilor pietonale realizate din materiale ecologice, respectând cadrul natural existent.

Amenajarea terenului va presupune realizarea sistemului de iluminat exterior, prin proiecțoare și corpuri încastrate în elementele de pardoseală, pentru iluminat ambiental și pentru creșterea vizibilității elementelor cu diferențe de nivel.

Se vor asigura trasee separate pentru public și personalul de deservire și întreținere, nepermittând intersectarea fluxurilor.

b. Nivelul de echipare, de finisare și dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare;

Clădirea va fi echipată și dotată cu următoarele categorii de echipamente și mobilier:

- echipamentele necesare funcționării accesului controlat (turnicetă, brățări);
- dotări aferente birourilor, conform standardului de echipare minimă;
- dotări aferente garderobei, conform standardului de echipare minimă;
- echipamentele necesare funcționării zonei de bucătărie (cuptoare, plite, hote), precum și dotările conexe (blaturi de lucru, stative și dulapuri de depozitare, accesorii, vase, veselă, ustensile etc);
- dotări și echipamente aferente oficiilor, conform standardului de echipare minimă – inclusiv montcharge-urile;
- echipamentele necesare instalării camerelor de frig/congelare;
- dotări reprezentate de mobilierul din zona personalului, inclusiv biroul (vestiare, bancă, obiecte sanitare și

accesorii de baie, birou, scaun, dulap etc.)

- dotări reprezentate de mobilierul din spațiile de depozitare;
- dotări aferente vestiarelor pentru public - dulapuri și mobilier conex;
- dotare cu o platformă elevatoare pentru cărucioare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii;
- mobilier pentru toate zonele de relaxare – leagăne, sezlonguri și măsuțe;
- dotari și echipamente pentru sauna, cabinele de masaj și cascada de apă;
- mobilier și echipamente pentru sălile de restaurant;
- dotari și echipamente pentru cabinetul medical;
- dotari și echipamente pentru centrala termică;
- dotari și echipamente pentru gospodăriile de apă de îmbăiere și de apă de incendiu;
- dotari și echipamente pentru centrala de ventilație;
- dotari și echipamente pentru TEG;
- dotări reprezentate de barul exterior și mobilierul pentru terasă.

În proiectarea clădirii se vor îndeplini exigențele tehnice în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare, astfel:

Cerința – Rezistență mecanică și stabilitate

Clădirea cu funcțiune Balneo-SPA va fi proiectată astfel încât să fie satisfăcută cerința de calitate „rezistență și stabilitate” conform reglementărilor tehnice. Prin aceasta se înțelege că acțiunile susceptibile de a se exercita asupra acesteia în timpul execuției și exploatarii nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

- prăbușirea totală sau parțială a construcției;
- producerea unor deformații și/sau vibrații de mărime inacceptabilă pentru exploatarea normală;
- avariera elementelor nestructurale (închideri, compartimentări, finisaje), a instalațiilor și a echipamentelor ca urmare a deformațiilor excesive ale elementelor structurale;
- producerea, ca urmare a unor evenimente accidentale, a unor avariile tip „prăbușire progresivă”, disproporționate în raport cu cauza inițială care le-a produs.

Se urmărește asigurarea următoarelor condiții tehnice de performanță:

- A. Aptitudinea pentru exploatare;
- B. Capacitățile de rezistență, de stabilitate și de ductilitate;
- C. Durabilitate structurală.

Cerința - Securitate la incendiu

Securitatea la incendiu presupune ca soluțiile proiectate, realizate și menținute în exploatare să asigure, în

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

caz de incendiu, următoarele condiții tehnice de performanță:

- Protecția și evacuarea utilizatorilor, ținând cont de vârstă și starea lor fizică;
- Limitarea pierderilor de bunuri;
- Preîntâmpinarea propagării incendiului;
- Protecția pompierilor și a altor forțe care intervin pentru evacuarea și salvarea persoanelor, protejarea bunurilor periclitante, limitarea și stingerea incendiului și înlăturarea unor efecte negative ale acestuia.

Se urmărește asigurarea următoarelor condiții tehnice de performanță:

- A. Riscul de incendiu;
- B. Rezistența la foc;
- C. Preîntâmpinarea propagării incendiilor;
- D. Comportarea la foc;
- E. Stabilitatea la foc;
- F. Căi de acces, evacuare și intervenție;
- G. Timpi de siguranță la foc și operativi de intervenție.

Cerința – Igienă, sănătate și mediu înconjurător

Cerința de igienă, sănătatea oamenilor și protecția mediului, presupune să nu fie periclitată sănătatea ocupanților, urmărindu-se asigurarea condițiilor tehnice de performanță:

- A. Igienea aerului presupune asigurarea calității aerului din interiorul clădirii de locuit, respectiv asigurarea unei ambianței atmosferice corespunzătoare, fără degajări de substanțe nocive, de gaze toxice sau emanații periculoase de radiații, care ar putea periclita sănătatea ocupanților;
- B. Igienea apei – presupune ca distribuția apei să se facă într-un debit suficient, în condițiile satisfacerii criteriilor de puritate corespunzătoare apei potabile;
- C. Igienea higrotermică a mediului interior - presupune asigurarea unei ambianțe termice corespunzătoare, atât în regim de iarnă, cât și în regim de vară. Asigurarea mediului higrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice;
- D. Însorirea - se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii;
- E. Iluminatul - presupune asigurarea cantității și calității luminii (naturale și artificiale) astfel încât, utilizatorii să-si poată desfășura activitățile în mod corespunzător, atât în timpul zilei, cât și în timpul nopții, în condiții de igienă și sănătate;
- F. Igienea acustică a mediului interior - presupune conceperea și realizarea spațiilor interioare ale clădirilor astfel încât, zgomotul perturbator percepțut de utilizatori, să fie menținut la un nivel ce nu le poate afecta sănătatea.

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- Igiena acustică se referă la condițiile interioare cu privire la zgomot, respectiv la ambianța acustică interioară;
- G. Calitatea finisajelor - presupune asigurarea igienei suprafetelor elementelor de construcție ce delimitază spațiile componente ale clădirii, respectiv a peretilor, a pardoselilor și a planșeului. Placările și vopsitoriiile nu periclitează sănătatea utilizatorilor;
- H. Igiena evacuării apelor uzate și a dejectiilor - presupune asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a apelor folosite (impure) menajere sau meteorice, precum și a dejectiilor;
- I. Igiena evacuării deșeurilor și a gunoaielor - presupune soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere și a gunoaielor casnice, astfel încât să nu fie pericolată sănătatea oamenilor;
- J. Protecția mediului exterior - presupune realizarea clădirii astfel încât pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post utilizare) să nu afecteze echilibrul ecologic.

Cerința – Siguranță și accesibilitate în exploatare

Pentru îndeplinirea criteriilor în ceea ce privește supravegherea piscinelor publice se va asigura numărul necesar de personal salvator și de puncte de intervenție, precum și accesul autospecialelor de salvare până în apropierea punctelor de prim – ajutor.

Datorită solicitărilor specifice funcțiunii de Centru Balneo-SPA și a gabaritelor echipamentelor de agrement ce vor fi găzduite, se impun spații interioare ample, cu deschideri mari și materiale rezistente la mediul cald și umed. Echipamentele propuse vor avea nevoie de structuri și puncte de ancorare robuste și de scări de acces și evacuare cu gabarite generoase.

Cerința siguranță și accesibilitate în exploatare se referă la protecția ocupanților în timpul utilizării, precum și a spațiului aferent (legătura dintre stradă și clădire) și are în vedere următoarele condiții tehnice de performanță:

- A. Siguranța circulației pietonale;
 - Siguranța circulației pe căi pietonale exterioare
 - Siguranța cu privire la împrejmuri
 - Siguranța cu privire la accesul în clădire
 - Siguranța circulației interioare
 - Siguranța cu privire la schimbarea de nivel
 - Siguranța cu privire la deplasarea pe scări
 - Siguranța cu privire la iluminarea artificială
- B. Siguranța cu privire la riscuri provenite din instalații
 - Siguranța cu privire la riscul de electrocutare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Siguranța cu privire la riscul de arsură și opărire
- Siguranța cu privire la riscul de accidentare prin explozie
- Siguranța cu privire la contactul cu elemente de instalații (defectuos executate, montate, sau întreținute)
- Siguranța cu privire la riscul de accidentare ca urmare a descărcărilor atmosferice (trăsnet)
- Siguranța cu privire la întreținerea vitrajelor
- Siguranța cu privire la întreținerea casei scărilor
- Siguranța cu privire la întreținerea acoperișurilor
- Siguranța cu privire la împrejmuiți
- Siguranța cu privire la incinta clădirii
- Siguranța cu privire la acoperișuri
- Siguranța cu privire la compartimentări interioare

Cerința – Protecție împotriva zgomotului

Cerința privind protecția împotriva zgomotului presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât zgomotul percepțut de către ocupanți să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

Cerința – Utilizare sustenabilă a resurselor

Din punct de vedere al dezvoltării durabile, clădirea va fi o clădire inteligentă, atât din punct de vedere al sistemelor de gestionare a energiei consumate, tehnologiilor de iluminare, încălzire, ventilație, sistemelor informatici, cât și din punct de vedere al finisajelor interioare și exterioare sau al amplasării și dimensionării suprafețelor vitrate. Astfel, se va promova adoptarea sistemelor cu impact minim asupra mediului.

c. Număr estimat de utilizatori;

La estimarea numărului de utilizatori se va avea în vedere dimensiunile locației, respectând indicatorii POT și CUT din PUZ, numărul potențial de vizitatori, un program de funcționare de 12 h/zi, 6 zile/săptămână, o durată minimă de vizitare de 3 ore/vizitator, la care se adaugă numărul de lucrători angajați care vor deservi unitatea, dar care vor lucra în ture astfel că nu vor fi simultan prezenti în centru. În plus, se va avea în vedere faptul că lunile estivale aduc o creștere a numărului de vizitatori cu aproximativ 20% pe lună.

d. Durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/ funcțiunilor propuse;

Conform catalogului din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, clădirea propusă se încadrează în subgrupa *1.6. Construcții de locuinte și social – culturale*. Atât din informațiile regăsite în clasificarea mijloacelor fixe, cât și din experiența obiective similare, se estimează o durată de funcționare de 40 de ani.

În ceea ce privește funcționarea anuală/ sezonieră, prin obiectivul propus se intenționează crearea unui cadru propice agrementului și recreerii care să funcționeze 365 zile/ an.

e. Nevoi/ solicitări funcționale specifice;

În amplasarea clădirii pe teren se vor lua în calcul orientarea cardinală astfel încât părțile mai înalte ale clădirii să nu umbrească zonele exterioare al Centrului Balneo-SPA, dar și relația cu zonele rezidențiale învecinate, astfel încât obiectivul să nu devină o sursă de disconfort.

Iluminatul joacă un rol important în:

- în punerea în valoare a obiectului arhitectural;
- în asigurarea unei ambiante propice relaxării atât la interior, cât și la exterior.

Iluminatul interior se va adapta destinației spațiilor și va fi configurat astfel încât să permită vizibilitatea în zonele active pentru a preveni accidentările și să fie adaptat gradual în zonele destinate relaxării.

Datorită solicitărilor specifice funcției și a gabaritelor echipamentelor de agrement ce vor fi găzduite, se impun spații interioare ample, cu deschideri mari și materiale rezistente la mediul cald și umed. Echipamentele propuse vor avea nevoie de structuri și puncte de ancorare robuste și de scări de acces și evacuare cu gabarite generoase.

Protejarea sănătății utilizatorilor unei piscine se asigură prin:

- filtrarea și dezinfecția apei din piscină, cu scopul îndepărțării particulelor, poluanților, microorganismelor și altora;
- utilizarea echipamentelor specifice pentru distribuția eficientă a dezinfectorului în bazin și îndepărțarea apei contaminate;
- curățarea bazinului pentru eliminarea biofilmului de pe suprafețe, a sedimentelor depuse pe fundul bazinului, precum și a particulelor absorbite de filtre;

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- ventilarea corespunzătoare a piscinelor acoperite, pentru îndepărtarea, în principal, a produșilor secundari volatili de dezinfecție și reducerea nivelului de radon.

În ceea ce privește parametrii fizico-chimici de evaluare a calității apei din bazinele de înot/ piscine, aceștia trebuie să îndeplinească cel puțin cerințele prevăzute în standardele SR EN 15288-1, SR EN 15288-2 și SR EN 13451- 1, aprobată conform dispozițiilor Legii nr. 163/2015 privind standardizarea națională, după cum urmează:

- limpezimea - testată cu un disc negru, de 15 cm pe fond alb, care trebuie să fie vizibil în punctul cel mai adânc al bazinului;
- concentrația clorului rezidual liber - care trebuie să fie cuprinsă între 0,5 mg/l și 1 mg/l în cazul celor acoperite, respectiv între 0,5 mg/l și 1,5 mg/l în cazul celor descooperite, pentru bazinele de înot și piscinele la care dezinfecția se face exclusiv prin clorinare. Orice altă metodă sau combinație de metode de tratare este permisă în măsura în care parametrii de dezinfecție sunt măsurabili și controlabili, iar apa respectă cerințele din norme;
- pH-ul apei - care trebuie să se situeze între 7,2 și 7,8;
- temperatura apei pentru îmbăiere - care trebuie să se situeze între 24°-32°C. În acest caz, piscinele vor fi prevăzute cu instalații de încălzire a apei, în vederea evitării utilizării apei cu o temperatură sub 24°C.

Substanțele/produsele chimice folosite ca dezinfectante pentru apa de îmbăiere din bazine, precum și pentru operațiunile de tratare, curățenie și dezinfecție a suprafețelor și grupurilor sanitare trebuie să fie avizate/ autorizate de Comisia Națională pentru Produse Biocide, conform Hotărârii Guvernului nr. 617/2014 privind stabilirea cadrului instituțional și a unor măsuri pentru punerea în aplicare a Regulamentului (UE) nr. 528/2012 al Parlamentului European și al Consiliului din 22 mai 2012 privind punerea la dispoziție pe piață și utilizarea produselor biocide, cu modificările și completările ulterioare.

În ceea ce privește siguranța toboganelor prevăzute, acestea trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Echipamentul pentru agrement trebuie să fie produs astfel încât să poată funcționa și să fie reglat și întreținut fără a se expune la pericole din punctul de vedere al securității, atunci când aceste acțiuni sunt realizate în circumstanțele stabilite de producător.

- Măsurile de precauție luate trebuie să vegheze la excluderea oricărui pericol în condiții normale sau previzibile de utilizare, pe durata normală de viață a echipamentului pentru agrement.
- Gradul de pericol legat de utilizarea echipamentului pentru agrement trebuie să fie în raport cu aptitudinea consumatorilor. În acest sens, se vor stabili, acolo unde se consideră necesar, o vârstă minimă, limită de greutate, înălțime sau stare de sănătate pentru utilizatori.
- Echipamentul pentru agrement trebuie să îndeplinească aceleași condiții de siguranță în exploatare atât pentru o utilizare normală a echipamentului, cât și în cazul unei utilizări previzibil iraționale (inclusiv de comportamentul specific al minorilor).

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- Echipamentul pentru agrement trebuie să fie conceput astfel încât să se evite o utilizare pentru alt scop decât cel pentru care a fost fabricat, dacă aceasta implică pericole.
- Echipamentul pentru agrement trebuie să fie însoțit de toate echipamentele și accesorii speciale care sunt esențiale pentru a preveni pericolele în cadrul montajului, demontării, transportului, reglării, întreținerii și utilizării.
- Componentele și părțile detasabile ale echipamentelor pentru spațiile de joacă, destinate special copiilor mai mici de 36 de luni, trebuie să aibă dimensiuni suficiente pentru a nu putea fi înghițite și/sau inhalate.
- Echipamentele pentru agrement trebuie să fie realizate din materiale rezistente care îndeplinesc următoarele caracteristici:
 - fie nu ard sub acțiunea directă a unei flăcări, scânteii sau a oricărui alt focar potențial de incendiu;
 - fie sunt greu inflamabile;
 - fie, dacă se aprind, ard lent și prezintă o viteză redusă de propagare a flăcării;
 - fie sunt tratate, oricare ar fi compoziția chimică a materialului echipamentului pentru spațiile de joacă, astfel încât să întârzie procesul de ardere.
- Se interzice utilizarea materialelor metalice pentru:
 - executarea suprafețelor de alunecare pentru tobogane;
 - executarea de subansamble care vin în contact cu corpul uman pe timpul utilizării echipamentelor
(de exemplu: tuneluri, tobogane tubulare, incinte închise etc.).

Pentru îndeplinirea criteriilor în ceea ce privește supravegherea piscinelor publice, se va asigura numărul necesar de personal salvator și de puncte de intervenție, precum și accesul autospecialelor de salvare până în apropierea punctelor de prim – ajutor.

Pentru siguranța vizitatorilor, clădirea se va echipa cu sisteme de acces, supraveghere și comunicare.

f. *Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului;*

Elaborarea soluției tehnice se va face ținând cont de condiționările urbanistice și de protecție a mediului. Asigurarea protecției mediului înconjurător se realizează cel puțin prin interzicerea următoarelor activități:

- evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările specifice (STAS 12574);
- aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor autorizate;
- evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice, în ape de suprafață subterane;
- producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

- Canalele de fum ale centralei termice și bucătăriei se vor proiecta conform STAS 3417 și STAS 6793, iar compoziția gazelor de ardere va respecta valorile minime admisibile (la o putere mai mică de 100 MW/t) în conformitate cu prevederile Ordinului 462/93, astfel: gaze naturale – pulberi - 5 mg/m³N – monoxid de carbon - 100 mg/m³N - oxizi de sulf – 35 mg/m³N - oxizi de azot – 350 mg/m³N.

g. *Obiective principale ale proiectului:*

- dezvoltarea sustenabilă a spațiului prin implementarea unei strategii care are în prim plan creșterea calității vieții locuitorilor pe termen lung;
- afirmarea stațiunii Covasna ca loc ideal de îmbinare a tratamentelor specifice unei game vaste de afecțiuni cu posibilități de recreere și agrement - prin dezvoltarea unor construcții și amenajări pentru agrement balnear și cazare;
- diversificarea spațiilor de recreere și petrecere a timpului liber în cadrul unei zone slab dezvoltate în acest sens;
- exploatarea potențialului economic al activităților propuse.

Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia

În toate fazele proiectării, precum și în execuție, vor fi respectate prevederile legale în vigoare, cu precădere cele referitoare la respectarea cerințelor esențiale de calitate aşa cum sunt prevăzute în Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, modificată și completată, dar și cel puțin următoarele:

- Legea 24/2007 actualizată și republicată. Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009;
- Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului – republicată;
- Legea 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, consolidată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul (UE) nr. 525/2013 al Parlamentului European și al Consiliului European din 21 mai 2013 privind mecanismul de monitorizare și de raportare a

emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și de raportare, la nivel național și al Uniunii, a altor informații relevante pentru schimbările climatice;

- **SR EN 15288-1+A1:2011** _PISCINE Partea 1: Cerințe de securitate pentru proiectare;
- **SR EN 15288-2:2009** _PISCINE Partea 2: Cerințe de securitate pentru funcționare;
- **SR EN 13451-1+A1:2016** _ECHIPAMENT PENTRU PISCINE Partea 1: Cerințe generale de securitate și metode de încercare;
- **SR EN 13451-2:2016** _ECHIPAMENT PENTRU PISCINE Partea 2: Cerințe de securitate și metode de încercare suplimentare specifice scărilor, treptelor și balustradelor;
- **SR EN 13451-3+A3:2016** _ECHIPAMENT PENTRU PISCINE Partea 3: Cerințe de securitate și metode de încercare suplimentare specifice pieselor de aspirare și refulare și echipamentelor acvatice de recreere prevăzute cu alimentare și evacuare de apă/aer;
- **SR EN 15031:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Coagulanți pe bază de aluminiu;
- **SR EN 15032+A1:2008** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Acid ricloroizocianuric;
- **SR EN 15072:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Dicloroizocianurat de sodiu de anhidru;
- **SR EN 15073:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Dicloroizocianurat de sodiu dihidratat;
- **SR EN 15074:2006** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Ozon;
- **SR EN 15075:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Hidrogenocarbonat de sodiu;
- **SR EN 15076:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Hidroxid de sodiu;
- **SR EN 15077:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Hipoclorit de sodiu;
- **SR EN 15078:2013** _Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Acid sulfuric

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

- **SR EN 1069-1:2011/AC:2012_TOBOGANE ACVATICE CU ÎNĂLTÎME MAI MARE SAU EGALĂ CU 2m - Partea 1:** Cerințe de securitate și metode de incercare;
- **SR EN 1069-2:2011_TOBOGANE ACVATICE CU ÎNĂLTÎME MAI MARE SAU EGALĂ CU 2m - Partea 2:** Instrucțiuni;
- **SR EN 15362:2008** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Carbonat de sodiu;
- **SR EN 15363:2008** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Clor;
- **SR EN 15513:2008** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Bioxid de carbon;
- **SR EN 15514:2008** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Acid clorhidric;
- **SR EN 15796:2010** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Hipoclorit de calciu;
- **SR EN 15797:2010** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Coagulanți pe baza de fier;
- **SR EN 15798:2010** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Mediu de filtrare;
- **SR EN 15799:2010** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Carbune activ pudră;
- **SR EN 16038:2012** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Sulfat acid de sodiu;
- **SR EN 16401:2014** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Clorura de sodiu folosită la sistemele cu electroclorinare;
- **SR EN 16380:2014** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Peroximonosulfat de potasiu;
- **SR EN 16381:2014** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Peroxidisulfat sodiu;
- **SR EN 16399:2014** _ Produse chimice utilizate pentru tratarea apei din piscine. Tiosulfat de sodiu;

Toate actele legislative și normative aflate în vigoare ale caror prevederi au incidentă asupra obiectivului de investiții și a soluțiilor tehnice propuse.

Schitele preliminare insotite de scheme functionale, propuneri de volumetrii, etc se vor supune aprobarii Primariei Orasului Covasna.

Aprobat prin HCL
UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ ORAȘUL
COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Primar
GYERŐ JÓZSEF



VIZAT SPRE
NESCHIMBARE